

CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL	
INTRARE	Nr. 998
IEȘIRE	
Ziua 07	Luna 02 2005

**Expunere de motive la propunerea legislativă pentru completarea art. 22 din  
Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții**

Piața imobiliară din România este într-o continuă expansiune, fiind unul dintre motoarele creșterii economice. Numai că aceasta prezintă și riscuri pentru cumpărători, în special în tranzacțiile privind imobile aflate în faza de construcție. Practicile curente permit dezvoltatorilor să solicite avansuri mari la semnarea promisiunilor de vânzare, fără a exista garanții adecvate în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către dezvoltator. Această situație pune consumatorii într-o poziție vulnerabilă, creând riscuri semnificative, în special în cazurile de insolvență a dezvoltatorilor sau întâzieri în livrarea imobilului.

Prezenta inițiativă legislativă urmărește să reducă aceste riscuri prin limitarea sumelor pe care cumpărătorii le pot plăti drept avans la semnarea promisiunilor de vânzare, oferind totodată posibilitatea unor măsuri suplimentare de protecție prin intermediul polițelor de asigurare.

Principalul scop al acestei inițiative este protejarea cumpărătorilor prin stabilirea unui plafon maxim pentru avansurile plătite la semnarea unui promisiuni de vânzare a unui imobil, avans care nu poate depăși 10% din prețul total al imobilului. Prin această măsură, se dorește reducerea expunerii financiare a cumpărătorilor la riscurile asociate construcției imobilului și garantarea unor condiții contractuale mai echitabile.

De asemenea, proiectul oferă posibilitatea ca acest plafon să crească până la 40%, dar numai în cazul în dezvoltatorul are încheiată o poliță de asigurare a investiției emisă de o societate de asigurare. Această asigurare va proteja cumpărătorul în situația nerespectării contractului de către dezvoltator.

Adoptarea acestei inițiative va aduce multiple beneficii atât pentru cumpărători, cât și pentru piața imobiliară în ansamblu:

- **protecția cumpărătorilor:** Limitarea avansului oferă o protecție imediată consumatorilor, reducând riscul de pierdere a unor sume mari de bani în cazul în care imobilul nu este livrat conform contractului. De asemenea, introducerea poliței de asigurare va oferi o plasă de siguranță în cazuri extreme.
- **stabilitate și încredere în piața imobiliară:** Prin reducerea riscurilor asociate tranzacțiilor, acest proiect de lege va contribui la consolidarea încrederii în tranzacțiile imobiliare, facilitând un mediu de tranzacționare mai sigur și mai previzibil pentru toate părțile implicate.

- **stimularea responsabilității dezvoltatorilor:** Limitarea avansului și introducerea polițelor de asigurare vor încuraja dezvoltatorii să adopte practici comerciale mai transparente și să colaboreze cu societăți de asigurare pentru a garanta livrarea imobilelor în condițiile asumate.

Față de cele prezentate, supunem atenției dumneavoastră spre dezbatere și adoptare prezenta propunere legislativă.

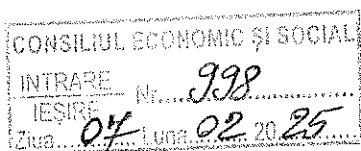
Inițiator:

Ștefan-Ovidiu Popa, deputat PSD

Nr.crt.	Nume și prenume	Grup	Semnătură
1	ȘERBAN CIPRIAN	PSA	
2.	Ciolacu I. Marcel	PSD	
3.	Marian Neacșu	PSA	
4.	TOADER BOGDAN-ANDREI	PSD	
5.	HASSAR RODICA	PSA	
6	GHIĞIU ALEXANDRU MIHAI	PSA	
7.	MIRCEA FURDUNA	PSA	
8	MITALCEL IOAN	PSD	
9	DOLINEASCHI ANA	PSA	
10	MITALCEA SILVIA-CLAUDIA	PSD	
11	LEZINȚORU EUGEN	PSA	
12	IȘAC MARIUS	PSD	
13	WEBER MIHAI	PSD	
14	CONSTANTINESCU SERGIU	PSD	
15	Gliga Dumitru	PSD	
16	TOMA IULIA	PSD	
17.	Lipă Elisabeta	PSD	
18	Bodou Ivona	PSA	
19	Chilă Cămin Fănela	PSD	

Nr.crt.	Nume și prenume	Grup	Semnătură
20	DEINCANU NATA FLORENTIN	PSD	
21	CIOBTEA RĂZVAN JUHAR	PSA	
22	Popa Mircea	PSD	
23	CHIRILĂ VIRGIL - ALIN	PSD	
24	TOMOESCU ION ALIN	PSD	
25	BODS MADALIN	PSD	
26	Ciuhă IONEL	PSD	
27	Govor Mircea	PSA	
28	CĂCIOA ARTAN	PSA	
29	COJOCARU BOGDAN	PSD	
30	TRIF BOGDAN	PSD	
31	MATICHESCU MIRCEA	PSA	
32	Danda DORICA	PSA	
33	Fule Gabriela - Cozma	PSD	
34	Georgescu Ghe. Simeon	PSA	
35	Mircea Florin	PSA	
36	Cucău Simona	PSD	
37	MĂRGĂRIT MARIUS	PSA	
38	POINAR ANA SMARANDA	PSD	
39	NRADĂ EUGEN	PSD	
40	Solomon Adelin	PSD	
41	JAMOILĂ ION	P.S.D	
42	STOENICA IONEL	PSA	
43	Adela Geo Maria	PSA	

Nr.crt.	Nume și prenume	Grup	Semnătură
44.	GHIVULESCU GRĂNIEA-LEOCADIA	PSD	
45	Filip Mihail	PSD	
46	Adumitor Olvea	PSD	
47	Ștefan Bogdan	PSD	
48	Mihalea Denis	PSD	
49	DUMAVĂ COSTEA	PSD	
50	Alexander Popescu	PSD	
51	Andu-Gotil Bogdan	PSD	
52	BUDAȘ VASILE	PSD	
53	Iga Gerg Adrian	PSA	
54	Mihail Bogdan	PSD	
55	PETA-STEFANESCU ELIZA	PSD	
56	MARINESCU RAOU	PSD	
57	Mante Claudiu	PSD	
58	PĂDUCANU SEBASTIAN	PSD	
59	Bucur Ana Maria	PSA	
60	HOLBAN GEORGETA	PSA	
61	Neutrescu Laurențiu	PSD	
62.	Baciu Florin	PSA	
63.	HAGIU AUGUSTIN	PSA	
64.	BABA AARIAN	PSA	
65	Suciu Roman Daniel	PSA	
66	Neagu Petre Emilian	PSD	
67	Suciu V. Daniel	PSD	



PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTAȚILOR

SENAT

**LEGE**

**pentru completarea art. 22 din Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții**

**Parlamentul României adoptă prezenta lege**

**Articol unic – Articolul 22 din Legea nr. nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 765 din 30 septembrie 2016, se modifică și se completează după cum urmează:**

**“Art. 22 – (1) Investitorii sunt persoane fizice sau juridice care finanțează și realizează investiții sau intervenții la construcțiile existente în sensul legii, precum și cei care dezvoltă proiecte imobiliare de tip condominii sau locuințe individuale în vederea înstrăinării, numiți în continuare dezvoltatori și au următoarele obligații principale referitoare la calitatea construcțiilor:**

- a) stabilirea nivelului calitativ ce trebuie realizat prin proiectare și execuție pe baza reglementărilor tehnice, precum și a studiilor și cercetărilor efectuate;
- b) obținerea acordurilor și a avizelor prevăzute de lege, precum și a autorizației de construire și acordului/autorizației administratorului drumului pentru realizarea bransamentelor la rețelele de utilități ale infrastructurii edilitare corespunzător specificului construcției respective, cu plata taxelor de racordare aferente bransamentelor, cu excepția cazului în care lucrările de construcții privesc infrastructura fizică necesară susținerii rețelelor de comunicații electronice pentru care nu este necesară emiterea autorizației de construire sau desființare;
- c) asigurarea verificării proiectelor prin specialiști verficatori de proiecte atestați;

d) asigurarea verificării execuției corecte a lucrărilor de construcții prin diriginți de specialitate sau operatori economici de consultanță specializați, pe tot parcursul lucrărilor;

e) acționarea în vederea soluționării neconformităților, a defectelor apărute pe parcursul execuției lucrărilor, precum și a deficiențelor proiectelor;

f) efectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilitate publică și căilor de acces;

f<sup>1</sup>) efectuarea recepției finale la expirarea perioadei de garanție;

g) întocmirea cărții tehnice a construcției și predarea acesteia către proprietar;

h) expertizarea construcțiilor, mai puțin a instalațiilor/rețelelor edilitare de către experți tehnici atestați, în situațiile în care la aceste construcții se execută lucrări de natura celor prevăzute la art. 18 alin. (2). Modificarea instalațiilor/rețelelor edilitare aferente construcțiilor expertizate se realizează în baza unor documentații tehnice elaborate și avizate în conformitate cu prevederile legale;

i) predarea către proprietar a construcției numai după admiterea recepției la terminarea lucrărilor de construcții și punerea în funcțiune a bransamentelor autorizate și definitive la rețelele de utilități publice ale infrastructurii edilitare, conform specificului construcției respective, atât în cazul investițiilor noi, cât și în cazul intervențiilor la construcțiile existente care nu au fost utilizate pe timpul execuției lucrărilor de construcții, cu excepția cazului în care lucrările de construcții privesc infrastructura fizică necesară susținerii rețelelor de comunicații electronice pentru care nu este necesară emiterea autorizației de construire sau desființare;

(2) Dezvoltatorul este responsabil de finalizarea proiectului imobiliar și poate promite înstrăinarea unității individuale din cadrul condominiului viitor sau locuinței individuale viitoare, numai după notarea autorizației de construire în cartea funciară, și întocmirea și înregistrarea în cartea funciară a planului de apartamentare.

(3) Promisiunile de vânzare/promisiunile de cumpărare/ promisiunile bilaterale de vânzare-cumpărare având ca obiect unitățile individuale din cadrul condominiului viitor sau locuințele individuale viitoare, se încheie numai în formă autentică, după notarea autorizației de

construire în cartea funciară și după obținerea în prealabil a extrasului de carte funciară de informare pentru unitatea individuală viitoare sau după caz, pentru locuința individuală viitoare.

(4) Notarul public solicită notarea în cartea funciară a promisiunii de vânzare/promisiunii de cumpărare/promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare prevăzute la alin.(3), în ziua întocmirii acesteia sau cel mai târziu în următoarea zi lucrătoare.

(5) a) La încheierea promisiunii de vânzare/ promisiunii de cumpărare/promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare dezvoltatorul poate solicita un avans de maximum 10% din prețul total al imobilului supus tranzacției. Avansul poate fi mai mare, dar nu mai mult de 40% din prețul total al imobilului supus tranzacției, în situația în care dezvoltatorul are încheiat un contract de asigurare de pierderi financiare, conform articolului 2222 din Legea 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu una dintre societățile de asigurare autorizate, în condițiile legii 237/2015, cu modificările și completările ulterioare. Contractul de asigurare trebuie să acopere integral suma încasată cu titlu de avans.

b) Sumele plătite cu titlu de avans se achită într-un cont bancar distinct al dezvoltatorului, dedicat edificării proiectului pentru care s-a plătit avansul, și pot fi cheltuite de dezvoltator numai în scopul dezvoltării respectivului proiect."

*Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (2) din Constituția României, republicată.*

**PREȘEDINTELE CAMEREI DEPUTAȚILOR**  
**Ciprian-Constantin ȘERBAN**

**PREȘEDINTELE SENATULUI**  
**Ilie BOLOJAN**